

議第152号～議第154号「指定管理者の指定（都市計画局関係）」参考資料

	(掲載頁)
1 議第152号「京都市立錦林浴場，京都市立養正浴場・・・ 京都市立三条浴場及び京都市立崇仁第二浴場」	1 ～ 4
2 議第153号「京都市立壬生浴場及び京都市立久世浴場」・・・	5 ～ 8
3 議第154号「京都市立辰巳浴場及び京都市立改進黨浴場」・・・	9 ～ 12
4 各指定管理者の役員名簿・・・	13

議第152号 京都市立錦林浴場, 京都市立養正浴場, 京都市立三条浴場及び京都市立崇仁第二浴場

1 施設の概要

浴場	所在地	施設規模等
京都市立錦林浴場	京都市左京区鹿ヶ谷高岸町2番地の1	構造:鉄筋コンクリート地上1階,地下1階 延べ床面積:449.9平方メートル
京都市立養正浴場	京都市左京区田中馬場町77番地	構造:鉄筋コンクリート平屋 延べ床面積:502.8平方メートル
京都市立三条浴場	京都市東山区三条大橋東3丁目下る教業町696番地	構造:鉄筋コンクリート平屋 延べ床面積:348.6平方メートル
京都市立崇仁第二浴場	京都市下京区屋形町6番地の1	構造:鉄筋コンクリート平屋 延べ床面積:426.4平方メートル

2 指定期間

令和4年4月1日から令和8年3月31日まで

※ ただし,京都市立崇仁第二浴場にあつては,令和5年3月31日までとする。

3 指定管理者の概要

団体名(代表者名)	都総合管理株式会社(代表取締役 渡守 仁)
主たる事務所の所在地	京都市上京区堀川通中立売上る福大明神町119番地の1
設立年月日	昭和54年6月19日
現在の資本金	48,000,000円
事業概要	(1) 総合警備保障業務 (2) ビルメンテナンス業務 (3) 配管設備,建築物の設計,施工及び解体並びに監理請負業務 (4) 電気工事業並びに電気工事の設計,監理請負業務
他の本市施設での指定管理の実績	なし

4 事業計画及び収支計画の概要

(1) 事業計画の概要

ア 管理運営の方針及び理念

管理運営の3つの方針として,「Ⅰ エネルギー資源の無駄を無くし環境負荷の軽減を実現」,「Ⅱ 浴場を中心としたコミュニティの拡大」,「Ⅲ 誰もが利用しやすい環境の充実」を掲げ,市民の憩いの場となる浴場として,より多くの人たちが安全に安心して利用できる施設運営を目指す。

イ 管理運営体制

(ア) 各浴場の職員として,ボイラー運転業務者を2名,脱衣所の整理・清掃業務者を2名

～4名配置するとともに、浴場職員のうち3年以上の勤務経験がある者を現場責任者に任命し、安定した運営体制を確保する。

(イ) 新人職員向けのマニュアルの整備や2箇月に1回の設備研修の実施によるスキルアップを図る。

ウ サービス向上の取組

(ア) 定期的に浴場利用者へのアンケート等を実施し、適切なサービスの検討、利用者ニーズの収集・把握を行い、事業に反映する。

(イ) クレームが発生した際は、現場責任者が一次対応を実施し、事態が収束できない場合、本社職員が対応する。発生したクレームについては、発生の経過、対応の内容を苦情処理簿へ記載し、本社において管理・情報共有することで、今後の対応に繋げていく。

(ウ) 高齢者や障害者、子どもにとって利用しやすい浴場となる取組の実施。

- ・ 座面が高く背もたれがついた浴場用福祉いすや車いすの導入
- ・ ベビーバスの設置
- ・ 認識しやすい掲示物や筆談器具の設置等による誰もが利用しやすい環境づくり

(エ) 全職員を対象とした接遇マナー講習のほか、防災訓練や普通救命・AED講習を定期的実施することで、万一の事故や災害への対応を充実させ、高いサービスを提供する。

エ 危機・安全管理に関する考え方

災害等に備えて、緊急対応マニュアルの適宜更新や月1回、浴場内の危険箇所やルール順守に関するミーティングを行うとともに、緊急時には、浴場職員が中心となって一次対応に努め、状況把握、現地の安全確保、利用者の避難誘導等に当たる。また、二次対応として、本社職員と連携し、原因究明や運営改善に向けた事後対応に当たる。

さらに、職員全員が普通救命講習を受講し、万一に備える。

オ 経営管理に関する計画

(ア) 初年度は「エネルギー資源負荷の軽減と安心感」に重きを置き、計画的な設備修繕と緊急対応・救急対応の充実を図るほか、SNSを活用した情報発信に努める。

(イ) 2年目は「おもてなし・細やかな心配り」に重きを置き、環境整備の更なる充実と「もう一度利用したい」と思っただけできるよう、職員向けのホスピタリティ教育の徹底により、入場者数を前年度比で3%増やすことを目指す。

(ウ) 3年目は1年目、2年目の取組を基にした地域活性化を目指し、「浴場を中心としたコミュニティの拡大」に努め、入場者数を前年度比で3%増やすことを目指す。

(エ) 4年目は「みんなの居場所作り」に重きを置き、浴場を中心としたコミュニティの拡大により、地域住民、障害者、高齢者、若者といった誰もが取り残されることのない運営に努め、入場者数を前年度比で5%増やすことを目指す。

(2) 収支計画の概要

(単位：円)

		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
収 入	委託料	125,901,949	90,450,993	88,192,863	86,771,163
	利用料	41,256,780	31,120,170	32,058,300	33,645,000
	事業収入	212,000	184,000	184,000	184,000
	収入合計	167,370,729	121,755,163	120,435,163	120,600,163
支 出	人件費	76,280,000	58,060,000	58,060,000	58,060,000
	光熱水費	46,300,000	32,450,000	32,450,000	32,450,000
	その他	44,790,729	31,245,163	29,925,163	30,090,163
	支出合計	167,370,729	121,755,163	120,435,163	120,600,163

5 選定の概況

(1) 応募団体及び選定理由

応募 団体数	応募団体名	選定理由の概要
1	都総合管理株式会社	<p>以下のとおり、京都市都市計画局指定管理者選定等委員会（以下「選定等委員会」という。）から意見を聴取し、この意見が相当であると判断したため、当該団体を指定管理者となる団体として選定した。</p> <p>（選定等委員会の評価）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 電気、ガス事業者の見直し等により計画的に光熱水費の削減に取り組んでおり、毎年削減できている点が評価できる。 ・ 定期的なアンケート調査の実施により利用者のニーズを把握し、浴場運営に反映している。 ・ K E S -環境マネジメントシステムスタンダードのステップ2に登録されている事業者であり、エネルギー資源を無駄にしないための施設整備の実施、誰もが利用しやすい浴場の環境作りの実現に向け、SDGsの取組を社内研修するなど、環境に配慮した取組を展開している。

(2) 審査結果一覧

審査基準		配点	採点結果	
① 指定管理者としての適格性及び能力	事業運営の活動内容及び状況	5点	3.50点	
	類似の施設運営実績	5点	3.75点	
	経営能力	5点	3.75点	
	運営主体（団体所在地が市内であれば加点）	15点	15.00点	
	コンプライアンスの推進	5点	3.25点	
	事故及び不祥事	5点	4.75点	
② 事業運営計画	施設運営の考え方	管理運営方針及び理念	5点	3.25点
		浴場活性化及び利用者数向上の取組	15点	11.25点
	施設の維持管理・運営体制	建物・設備の維持管理方法	5点	3.75点
		職員の体制、技能	5点	3.50点
		環境面及び衛生面への配慮	5点	4.00点
		市内中小企業の発注に対する考え方	15点	9.75点
	サービス向上の取組	利用者ニーズの収集、把握及び事業への反映方法	5点	3.75点
		苦情の受付及び対応の方法	5点	3.25点
		高齢者や障害者、子どもが利用しやすい浴場となるような取組	5点	3.00点
		接遇・対応に関するサービスの充実策	5点	3.25点
		障害を理由とする差別を解消するための対応策	5点	3.25点
	その他	事故防止、非常災害時、設備等異常への対応策	5点	3.75点
		個人情報保護・情報公開についての考え方	5点	3.25点
③ 経営計画	収支計画の妥当性	15点	9.75点	
	運営経費削減のための取組	20点	14.00点	
④ 価格点	35点× （最低価格を提示した事業者の提案価格） ／（当該事業者の提案価格）	35点	35.00点	
小計（①+②+③+④）		195点	151.75点	
⑤ 運営に関する実態	運営に関する実態（現指定管理者のみ）	-5点 ～ +5点	1.00点	
合計（100点満点換算）		100点	78.33点	

注 指定管理者を選定することを目的として、選定等委員会で検討した選定基準に基づき評価した結果であり、応募団体の経営状況やサービスの質の格付けを意味するものではない。

議第153号 京都市立壬生浴場及び京都市立久世浴場

1 施設の概要

浴場	所在地	施設規模等
京都市立壬生浴場	京都市中京区西ノ京 新建町12番地	構造：鉄筋コンクリート平屋 延べ床面積：262.5平方メートル
京都市立久世浴場	京都市南区久世大築 町66番地	構造：鉄筋コンクリート平屋 延べ床面積：402.0平方メートル

2 指定期間

令和4年4月1日から令和8年3月31日まで

3 指定管理者の概要

団体名（代表者名）	明日香・京都保全管理共同企業体 (明日香サポートサービス株式会社 代表取締役 宮崎 茂)
主たる事務所の所在地	京都市伏見区黒茶屋町631番地の9
設立年月日	令和3年8月1日
現在の資本金	なし
事業概要	明日香サポートサービス株式会社及び有限会社京都保全管理の 2団体からなるグループ（代表団体：明日香サポートサービス株 式会社）を設立し、以下の事業を実施 ・ 京都市立浴場指定管理者が行う管理運営業務を共同連帯して 営むこと
他の本市施設での指定 管理の実績	なし

4 事業計画及び収支計画の概要

(1) 事業計画の概要

ア 管理運営の方針及び理念

一人ひとりの利用者を大切に、貴重な社会資源でもある「市立浴場」が地域に愛され続けることを目指して、清潔感、疲労回復、気分転換、コミュニティ、癒しと憩いの場を提供することで、健康の増進と福祉の向上に寄与する。

イ 管理運営体制

(ア) 各浴場の職員として、ボイラー運転業務者を2名、番台及び雑役を3名～4名、浴場主任を1名配置すると共に、本社から技術巡回員2名を派遣し、安定した運営体制を確保する。

(イ) 定期点検及び保守点検については、法律や規則で定められた回数、点検方法等に基づき、構成団体である有限会社京都保全管理が実施し、浴室、脱衣室、トイレ、玄関及び施設周辺等の清掃については、社会福祉法人京都聴覚言語障害者福祉協会へ委託する。

ウ サービス向上の取組

- (ア) 各浴場内にお客様の意見や苦情などを聞く「意見箱」を設置することで、お客様ニーズの把握に努めるとともに、内容をオープンにして回答等を掲示し、事業や運営に反映する。
- (イ) 入浴者数の増加を図るため、地域体育館やいきいき市民活動センターと連携し、各利用者にシャンプー、リンス、ボディソープ、タオル等の無料提供を実施する。
- (ウ) 子ども食堂と連携し、銭湯に不慣れな子ども世代を対象に浴場の使い方を伝え、利用いただく「浴育」の推進に取り組む。
- (エ) 希望される独居高齢者に連絡先等を登録してもらい、3日以上入浴に来られていない場合、電話などで安否確認を行うサービスを提供する。

エ 危機・安全管理に関する考え方

ボイラー故障等で営業不能となった場合、速やかに町内の掲示板や拡声器による住民への周知を図り、混乱が生じないよう万全の措置を講じる。

また、所轄の消防署の協力を得て防災訓練を実施する。

オ 経営管理に関する計画

- (ア) 安定かつ持続可能な経営を行うため、京都府公衆浴場業生活衛生同業組合や公的機関が主催する講習会や研修に参加し、衛生管理、技術講習、経営の向上に向けて取り組む。
- (イ) スポーツクラブへの入浴促進の働きかけや地域事業への参加、SNSを活用した観光客への周知を図り、安定経営に取り組む。

(2) 収支計画の概要

(単位：円)

		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
収 入	委託料	58,500,000	58,500,000	58,500,000	58,500,000
	利用料	11,980,500	11,980,500	11,980,500	11,980,500
	収入合計	70,480,500	70,480,500	70,480,500	70,480,500
支 出	人件費	29,195,000	29,195,000	29,195,000	29,195,000
	光熱水費	16,670,000	16,670,000	16,670,000	16,670,000
	その他	24,615,500	24,615,500	24,615,500	24,615,500
	支出合計	70,480,500	70,480,500	70,480,500	70,480,500

5 選定の概況

(1) 応募団体及び選定理由

応募 団体数	応募団体名	選定理由の概要
1	明日香・京都保全管 理共同企業体	<p>以下のとおり，選定等委員会から意見を聴取し，この意見が相当であると判断したため，当該団体を指定管理者となる団体として選定した。</p> <p>(選定等委員会の評価)</p> <ul style="list-style-type: none">子ども食堂に取り組む地元NPO法人や学生ボランティアと連携し，子ども向けに浴場の利用方法や文化を伝えながら浴場を利用いただく「浴育」という独自事業を行い，地域密着型の取組を積極的に行っている。SNSを活用した情報発信や浴場の利用回数券を購入した方へ石鹸を配布するなど，新たな利用者の獲得に努めており，更なる取組を期待する。希望される独居高齢者に対し，3日以上入浴に出来ない場合に電話や直接訪問で安否確認を行うサービスを行うなど，高齢者福祉に充実した取組は高く評価できる。

(2) 審査結果一覧

審査基準		配点	採点結果	
① 指定管理者としての適格性及び能力	事業運営の活動内容及び状況	5点	3.50点	
	類似の施設運営実績	5点	3.50点	
	経営能力	5点	3.25点	
	運営主体（団体所在地が市内であれば加点）	15点	15.00点	
	コンプライアンスの推進	5点	3.25点	
	事故及び不祥事	5点	4.75点	
② 事業運営計画	施設運営の考え方	管理運営方針及び理念	5点	3.75点
		浴場活性化及び利用者数向上の取組	15点	11.25点
	施設の維持管理・運営体制	建物・設備の維持管理方法	5点	3.50点
		職員の体制、技能	5点	3.50点
		環境面及び衛生面への配慮	5点	3.50点
		市内中小企業の発注に対する考え方	15点	11.25点
	サービス向上の取組	利用者ニーズの収集、把握及び事業への反映方法	5点	3.50点
		苦情の受付及び対応の方法	5点	3.25点
		高齢者や障害者、子どもが利用しやすい浴場となるような取組	5点	3.75点
		接遇・対応に関するサービスの充実策	5点	3.25点
		障害を理由とする差別を解消するための対応策	5点	3.50点
	その他	事故防止、非常災害時、設備等異常への対応策	5点	3.25点
		個人情報保護・情報公開についての考え方	5点	3.25点
③ 経営計画	収支計画の妥当性	15点	10.50点	
	運営経費削減のための取組	20点	10.00点	
④ 価格点	35点× （最低価格を提示した事業者の提案価格） ／（当該事業者の提案価格）	35点	35.00点	
小計（①+②+③+④）		195点	149.25点	
⑤ 運営に関する実態	運営に関する実態（現指定管理者のみ）	-5点 ～ +5点	1.00点	
合計（100点満点換算）		100点	77.05点	

注 指定管理者を選定することを目的として、選定等委員会で検討した選定基準に基づき評価した結果であり、応募団体の経営状況やサービスの質の格付けを意味するものではない。

議第154号 京都市立辰巳浴場及び京都市立改進黨浴場

1 施設の概要

浴場	所在地	施設規模等
京都市立辰巳浴場	京都市伏見区醍醐外山街道町21番地の11	構造：鉄筋コンクリート平屋，一部ブロック 延べ床面積：408.5平方メートル
京都市立改進黨浴場	京都市伏見区竹田狩賀町131番地	構造：鉄筋コンクリート平屋 延べ床面積：942.2平方メートル

2 指定期間

令和4年4月1日から令和8年3月31日まで

3 指定管理者の概要

団体名（代表者名）	株式会社ワン・ワールド（代表取締役 山口 勝広）
主たる事務所の所在地	京都市下京区綾小路通柳馬場東入塩屋町60番地の2
設立年月日	平成10年7月15日
現在の資本金	10,000,000円
事業概要	(1) 指定管理運営 (2) 受付案内（インフォメーション，レセプション，インストラクター） (3) 人材派遣 (4) 建物総合管理（清掃，設備管理）
他の本市施設での指定管理の実績	京都市醍醐いきいき市民活動センター

4 事業計画及び収支計画の概要

(1) 事業計画の概要

ア 管理運営の方針及び理念

全国的な少子高齢化の中で，浴場周辺地域においても利用者の高齢化が進んでいることを踏まえ，「安心・安全・快適でおもてなしの心をもった浴場」を基本的な理念とし，浴場が快適に利用できるよう利用者からのアンケートやアイデアを基に「共に歩む」浴場運営を基本方針としていく。

イ 管理運営体制

(ア) 各浴場の職員として，ボイラー運転業務者を2名，清掃・消毒業務者を5名，料金徴収業務者を1名配置するとともに，各浴場に現場責任者1名を配置することで安定した運営体制を確保する。

(イ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に則り，建物の総合管理に関連した各種資格技術者による適正な維持管理を実施する。

ウ サービス向上の取組

(ア) 利用者ニーズの収集、把握の実施

- ・ 浴場職員を「浴場コンシェルジュ」として位置付け、利用者ニーズを収集・把握
- ・ 地域の児童館や保育所、高齢者福祉施設からのニーズの収集・把握
- ・ お風呂に興味のある方等の意見交換の場として、「浴場サミット」を開催
- ・ 収集・把握した利用者ニーズは、浴場運営会議を開催して反映

(イ) 苦情やトラブルの対応については、「クレーム対応」「クレーム留意点」10箇条に基づき、担当責任者の指示の下、適切に対応する。責任者で対応できない場合には、本社と連携して対応に当たる。

(ウ) 高齢者や障害者、子どもにとって利用しやすい浴場となる取組の実施

- ・ 福祉風呂の予約制度の導入
- ・ 介助が必要な方が介助者と共に入れる日の設定及び入浴補助用具の設置
- ・ 子ども向けの公衆浴場入浴体験等の取組の実施

(エ) 定期的にお客様アンケートやマナー講習を実施するほか、職員がAED講習や救急救命講習を受講し、不測の事態に備える。

エ 危機・安全管理に関する考え方

救命講習の受講や防災訓練の実施等、事故防止に向けた取組を実施するとともに、緊急時や災害時に備えたマニュアルを確立する。

オ 経営管理に関する計画

(ア) 優先的に予防保全を実施すべき箇所等、修繕に係る重要度リストを作成し、設備ごとに劣化の進捗状況を把握することで、施設の長寿命化及び維持管理コストの削減を図る。

(イ) 経費削減に向けたPDCAを行うことで、毎年前年度比1%の運営経費削減を図る。

(2) 収支計画の概要

(単位：円)

		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
収 入	委託料	74,709,500	74,709,500	74,709,500	74,709,500
	利用料	17,760,720	16,845,750	15,929,940	15,027,990
	事業収入	53,550	43,280	43,100	38,220
	収入合計	92,523,770	91,598,530	90,682,540	89,775,710
支 出	人件費	39,389,493	38,501,523	38,001,523	37,501,523
	光熱水費	38,956,881	38,956,881	38,956,881	38,956,881
	その他	14,177,396	14,140,126	13,724,136	13,317,306
	支出合計	92,523,770	91,598,530	90,682,540	89,775,710

5 選定の概況

(1) 応募団体及び選定理由

応募 団体数	応募団体名	選定理由の概要
1	株式会社ワン・ワールド	<p>以下のとおり，選定等委員会から意見を聴取し，この意見が相当であると判断したため，当該団体を指定管理者となる団体として選定した。</p> <p>(選定等委員会の評価)</p> <ul style="list-style-type: none">・ 浴場利用者の要望を踏まえた音楽会の開催やインスタ映えスポットの設置など利用者目線に立った浴場運営に取り組んでいる。・ 事業者スタッフへの様々な研修の実施やマニュアル整備により，災害対応，救急救命のほか，LGBT，障害者への配慮など幅広い分野に対応できるスタッフを育成し，利用者へ質の高いサービスを提供するよう努めている。・ 維持管理の優先順位を明確化し，予防保全による施設の長寿命化を図る等の取組により，毎年，運営経費の削減を行うことを計画しており，評価できる。

(2) 審査結果一覧

審査基準		配点	採点結果	
① 指定管理者としての適格性及び能力	事業運営の活動内容及び状況	5点	3.75点	
	類似の施設運営実績	5点	3.75点	
	経営能力	5点	3.50点	
	運営主体(団体所在地が市内であれば加点)	15点	15.00点	
	コンプライアンスの推進	5点	3.50点	
	事故及び不祥事	5点	4.75点	
② 事業運営計画	施設運営の考え方	管理運営方針及び理念	5点	3.50点
		浴場活性化及び利用者数向上の取組	15点	9.75点
	施設の維持管理・運営体制	建物・設備の維持管理方法	5点	3.50点
		職員の体制, 技能	5点	3.75点
		環境面及び衛生面への配慮	5点	3.25点
		市内中小企業の発注に対する考え方	15点	9.75点
	サービス向上の取組	利用者ニーズの収集, 把握及び事業への反映方法	5点	3.50点
		苦情の受付及び対応の方法	5点	3.25点
		高齢者や障害者, 子どもが利用しやすい浴場となるような取組	5点	3.50点
		接遇・応対に関するサービスの充実策	5点	3.75点
		障害を理由とする差別を解消するための対応策	5点	3.25点
	その他	事故防止, 非常災害時, 設備等異常への対応策	5点	4.00点
		個人情報保護・情報公開についての考え方	5点	3.50点
	③ 経営計画	収支計画の妥当性	15点	10.50点
運営経費削減のための取組		20点	13.00点	
④ 価格点	35点× (最低価格を提示した事業者の提案価格) ／(当該事業者の提案価格)	35点	35.00点	
小計(①+②+③+④)		195点	151.00点	
⑤ 運営に関する実態	運営に関する実態(現指定管理者のみ)	-5点 ～ +5点	1.00点	
合計(100点満点換算)		100点	77.95点	

注 指定管理者を選定することを目的として, 選定等委員会で検討した選定基準に基づき評価した結果であり, 応募団体の経営状況やサービスの質の格付けを意味するものではない。

各指定管理者の役員名簿

(五十音順, 敬称略)

団 体 名	役 員
都総合管理株式会社 (議第152号)	代表取締役 渡守 仁 取 締 役 渡守順子, 渡守紘宜 監 査 役 田中真子
明日香・京都保全管理共 同企業体 (議第153号)	<明日香サポートサービス株式会社> 代表取締役 宮崎 茂 <有限会社京都保全管理> 取 締 役 中川 淳
株式会社ワン・ワールド (議第154号)	代表取締役 山口勝広 取 締 役 上田和子 監 査 役 山口千賀子